

TRIBUNALE DI MASSA
Concordato Preventivo n. 6/2014

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini
Commissario Giudiziale: Prof. Dott. Stefano Garzella
Liquidatore Giudiziale: Dott. Federico Santangeletta

INFORMATIVA N. 20 AL GIUDICE DELEGATO:

1. Immobile sito in Massa, Via Catagnina:

- a) **Proposta/Manifestazione di interesse** **Proroga**
autorizzazione occupazione;
- b) **Aggiornamento Pratica Agibilità: affidamento lavori rinforzo strutturale;**
- c) **Manutenzione Straordinaria coperture immobili - Sinistro del 28/06/2022: Lavori urgenti.**
- 2. Autorizzazione vendita immobili**
- 3. Aggiornamenti sulla procedura concorsuale**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto **Dott. Federico Santangeletta**, in qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato preventivo in epigrafe,

ILLUSTRA QUANTO SEGUE

1. Immobile sito in Massa, Via Catagnina.

- a) **Proposta/Manifestazione** **-Proroga autorizzazione**
occupazione;

Come già anticipato nelle precedenti informative n. 18 del 27/01/2022 e 19 del 29/01/2022 alla S.V. Ill.ma la Regione Toscana, con delibera n. 860 del 09/08/2021, ha disposto che lo svolgimento del servizio di TPL (Trasporto Pubblico Locale), in precedenza (fino al 30/11/2021) gestito da _____ sia ceduto ad _____ vincitore della gara regionale con efficacia a partire dal 01/11/2021.

Successivamente presentava una manifestazione di interesse a volta a subentrare al precedente gestore, nell'occupazione, detenzione ed utilizzo del compendio immobiliare posto in Massa, via Catagnina n. 50.

Tale proposta, poi autorizzata dagli organi della procedura (vedasi Informativa n.30 del 18/12/2021), si articola nei seguenti punti/condizioni:

- 1) occupazione temporanea del compendio, comprensivo di ogni sua parte, accessorio e pertinenza, per la durata di **6 (sei) mesi**, a far data dal 01/11/2021 e fino al **30/04/2022**, salvo proroga degli organi della procedura;
- 2) applicazione delle medesime condizioni economiche esistenti e così un pagamento mensile a titolo di indennità di occupazione pari ad **Euro 27.650,00** (rivalutabile Istat), oltre Iva, previa fatturazione;
- 3) l'utilizzatore rilascerà in favore del proprietario una fideiussione bancaria di primario Istituto da escutere a prima richiesta per l'importo complessivo di Euro 221.200,00 oltre Iva di cui: euro 55.300,00 oltre Iva (pari all'importo di 2 (due) mensilità), a titolo di deposito cauzionale a garanzia dei costi e delle spese derivanti da eventuali danni cagionati al bene dall'utilizzatore ed euro 165.900,00 oltre Iva (pari all'importo di 6 (sei) mensilità), a garanzia del pagamento dell'indennità di utilizzo del bene in caso di mancato rilascio alla scadenza, anche anticipata o per mancata proroga;
- 4) in caso di assegnazione del bene all'esito della prevista procedura competitiva, si impegna a rilasciare l'immobile entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, come comunicata dagli organi della procedura: in caso di mancato rilascio tempestivo del bene corrisponderà a titolo di penale Euro 1.000,00 per ogni giorno di ritardo, oltre all'importo dovuto mensilmente a titolo di indennità di occupazione.

Inoltre, entro la scadenza iniziale o di eventuale proroga dell'occupazione, si riservava di formulare proposta di acquisto non vincolante dell'immobile nel caso in cui lo stesso mantenga l'attuale destinazione ad uso servizio pubblico.

Con PEC del **17/05/2022** (Allegato n.1) sciogliendo la riserva, presentava un'offerta irrevocabile per l'acquisto del compendio immobiliare posto in

Massa, via Catagnina n. 50 per un corrispettivo pari ad **Euro 2.260.000,00 (duemilioni duecentosessantamila/00)** da corrispondersi entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione/assegnazione del bene da parte degli organi della procedura.

inoltre, offre a titolo di cauzione l'importo di Euro 226.000,00 (duecentoventiseimila/00), pari al 10% del prezzo offerto, che sarà corrisposto al momento dell'accettazione della presente proposta da parte degli organi della procedura.

Lo scrivente, considerato che il prezzo offerto nella proposta irrevocabile di acquisto risulta notevolmente inferiore al prezzo minimo ammissibile al quale l'immobile verrebbe messo in asta in occasione del primo incanto (pari ad Euro 3.000.000) ed in ossequio a quanto disposto in data 01/02/2022 dal Giudice Delegato che invitava lo scrivente a procedere alle operazioni di vendita del compendio immobiliare secondo le disposizioni attualmente in essere presso il Tribunale di Massa, ha provveduto a comunicare ad

la mancata accettazione della offerta formulata.

Conseguentemente procederà, a seguito di autorizzazione da parte degli organi della procedura, a mettere in vendita il compendio immobiliare di proprietà della procedura posto in Massa, via Catagnina n. 50, angolo Via Lottizzazione, formato da immobili con destinazioni diverse, ovvero capannoni adibiti ad officina, deposito, magazzino e zona lavaggio, locali tecnici, area di rifornimento carburante, aree di servizio coperte, fabbricati adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi, con terreno pertinenziale destinato a viabilità, spazi di manovra e parcheggi.

Si ricorda che tale compendio immobiliare, come già specificato nelle precedenti Informative al Comitato dei creditori n. 14, 16, 17, 23, 25, 27 e 30 (e conseguenti informative al GD), non è mai stato, a differenza degli altri di proprietà della società concordataria, posto in vendita e viene utilizzato, dietro corresponsione di indennità mensile di locazione attualmente ammontante a **Euro 28.254,74 (oltre iva)**, sin dall'inizio del concordato dal gestore del servizio di Trasporto Pubblico Locale, in precedenza (fino al 30/11/2021) gestito da e successivamente da

La gestione dell'immobile in oggetto, che attualmente esprime una redditività pari a circa il 8,5% del prezzo di perizia, ha permesso, quindi, al concordato di accumulare, dalla data di omologa del concordato, una cospicua liquidità in gran parte già oggetto di distribuzione nei 4 piani di riparto finora effettuati.

In ossequio a quanto stabilito dalle disposizioni attualmente in essere presso il Tribunale di Massa, il compendio immobiliare di cui sopra, verrà posto in vendita, senza incanto, con modalità telematica sincrona, al prezzo base d'asta di **Euro 4.000.000,00** corrispondente al valore di stima espresso dal C.T.U. **Arch. Luca Martini** nel proprio elaborato peritale del 05/03/2014 (Allegato n.2 pag. 23) e offerta minima ammissibile di **Euro 3.000.000,00** pari al 75% del prezzo base d'asta. Si allegano, poi, i successivi aggiornamenti dell'originario elaborato peritale redatti dal C.T.U. **Arch. Luca Martini** (Allegati 3, 4 e 5).

In tale incanto si procederà, contestualmente, a porre in vendita anche il residuo immobile sito nel Comune di Pontremoli (MS), località Novoleto (già posto in vendita in cinque precedenti incanti – ultimo in data **17/06/2022** - costituito da un fabbricato rurale ed alcuni terreni circostanti, di diversa natura e consistenza) mentre le vendite degli immobili di Aulla e Carrara, aggiudicati nelle precedenti aste rispettivamente del **23/07/2021** e del **10/12/2021**, si sono regolarmente perfezionate con i rogiti del notaio Anna Maria Carozzi datati **20/06/2022**.

Con le premesse di cui sopra lo scrivente, ritiene opportuno prorogare l'autorizzazione concessa a _____ ad occupare temporaneamente il compendio di Via Catagnina, comprensivo di ogni sua parte, accessorio e pertinenza, fino all'assegnazione dello stesso con l'impegno a rilasciare l'immobile non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria e con l'applicazione, per tale complessivo periodo, delle medesime condizioni esistenti e così il pagamento mensile a titolo di indennità di occupazione pari, attualmente, ad **Euro 28.254,74 (oltre iva)**, previa fatturazione.

b) Aggiornamento Pratica Agibilità: affidamento lavori rinforzo strutturale;

Lo Scrivente Liquidatore Giudiziale, come già specificato in precedenti informative (da ultime la n. 27 del 16/12/2020 e la n. 30 del 18/12/2021 al Commissario Giudiziale ed al Comitato dei Creditori e Informative n. 17 del 07/01/2021 e n. 19 del 29/01/2022 al Giudice Delegato), pur avendo sempre provveduto ad aggiornare gli organi della Procedura sulle problematiche via via riscontrate relativamente all'ottenimento dell'Agibilità del complesso immobiliare sito nel Comune di Massa in Via Catagnina, ritenendo necessario e opportuno riassumere brevemente la situazione, espone quanto segue.

In occasione del controllo dei lavori, appaltati alla ditta _____ per un importo di Euro 18.400,00 (vedasi Informativa al Com. dei Cred. n. 24 del 27/09/2019) iniziati in data 27/02/2020, sospesi per Covid e terminati il 26/05/2020, per il risanamento dei cementi armati delle strutture portanti in relazione alla certificazione di vulnerabilità sismica dei fabbricati, veniva accertata, a seguito delle demolizioni dei cementi ammalorati nel capannone "aperto" adibito a deposito/autolavaggio (vedasi Relazione del 29/05/2020 dell'**Arch. Luca Martini** - allegato n. 7 all'informativa al Com. dei Creditori n. 27 del 16/12/2020), la necessità di realizzare rinforzi strutturali sulle travi e sui pilastri più ammalorati con opere di cerchiaggio in carpenteria metallica.

Dette opere, già progettate dall'**Ing. Giuseppe Giusti**, in qualità di tecnico strutturista incaricato dalla procedura (vedi relazione **Arch. Luca Martini** datata 16/11/2020-allegato n. 6 all'Informativa al Com. Creditori n. 27 sopracitata), dovranno essere depositate al Genio Civile al fine di completare la pratica di Agibilità dal punto di vista strutturale.

Successivamente l'**Ing. Giuseppe Giusti** predisponeva, relativamente alle succitate opere di rinforzo strutturale, un computo metrico/capitolato delle opere da eseguire al fine di potere quantificare la spesa, che lo scrivente ha provveduto ad inoltrare a ditte interessate ottenendo tre preventivi (Allegati 6,7 e 8):

– Euro 69.950,27 oltre iva;

– Euro 62.083,33 oltre iva;

– Euro 58.000,00 oltre iva.

Lo scrivente, tenendo conto, anche, del parere tecnico del **C.T.U. Arch. Luca Martini**, dopo aver provveduto a valutare le offerte sopracitate, ritiene opportuno procedere con i lavori necessari affidando tali opere alla ditta _____ per un importo complessivo di Euro 58.000,00 (oltre eventuale IVA di legge).

c) Manutenzione Straordinaria coperture immobili - Sinistro del 28/06/2022:

Lavori urgenti.

Lo scrivente, dapprima telefonicamente il 29/06/2022 e, successivamente mail (Allegato n. 9), riceveva comunicazione da parte della _____ relativamente a rilevanti danni subiti nei giorni 28/29 giugno 2022 dalla copertura di alcuni degli immobili componenti il compendio industriale sito in Via Catagnina a Massa, che determinavano

copiose infiltrazioni acqua di forte entità in spazi utilizzati dal proprio personale per la normale attività lavorativa.

Il sottoscritto provvedeva immediatamente a contattare l'**Arch. Luca Martini** insieme al quale si recava sul posto per effettuare un sopralluogo al fine di accertare l'entità dei danni segnalati nonché, considerata la gravità ed urgenza della situazione (molti pezzi di lastre divelte risultavano pericolanti da altezze rilevanti su spazi utilizzati dal personale), a richiedere alla _____, società già utilizzata in precedenza in contesti analoghi, di intervenire immediatamente per la messa in sicurezza dell'immobile. A seguito di tale tempestivo intervento la società emetteva la fattura n. 248 del 30/06/2022 per un totale di **Euro 1.464,00** (Euro 1.200 oltre ad inva di competenza)

L'**Arch. Luca Martini** inviava, successivamente, una relazione riepilogativa datata **01/07/2022** (*Allegato n. 10*) dei lavori da effettuarsi per il ripristino delle coperture sopra citate, con relativo computo metrico estimativo. Tale relazione evidenzia come i violenti fenomeni atmosferici che ormai si susseguono (da ultimi il 26/09/21 ed il 28/06/2022) abbiano causato ingenti danni ai tetti dei capannoni principali consistenti in scoperchiamenti e lesioni del manto di copertura composto da lastre curve ondulate prefabbricate in fibrocemento ecologico e che la presenza di numerose lastre pericolanti, da notevole altezza (7/8 metri da terra), rendendo necessario provvedere in breve tempo alla loro immediata rimozione (intervento già eseguito) e sostituzione. L'**Arch. Luca Martini** evidenziava, poi, come dall'esame dettagliato della copertura dei capannoni siti in Via Catagnina adibiti a officina (1), magazzino (2) e (2.1) e del capannone centrale aperto (3), in parte adibito a lavaggio degli autobus, siano state individuate complessivamente **n. 55** (ossia 35 + 20) lastre da **ml 2,20**, tra divelte e lesionate, quantificando l'importo complessivo di tale intervento urgente in **Euro 13.134,00**.

Lo scrivente, dopo aver dato scarico all'assicurazione di tale ennesimo sinistro, provvederà, dopo aver richiesto alcuni preventivi in base al computo metrico predisposto, ad affidare alla ditta che presenterà la migliore offerta i lavori necessari alla chiusura delle parti scoperchiate mediante la sostituzione delle **55** lastre individuate dall'**Arch. Luca Martini**.

2. Autorizzazione vendita immobili

Come già anticipato nei precedenti punti, in data **17/06/2022** si è tenuto il quinto esperimento di vendita senza incanto, ultimo approvato dagli organi della procedura, del lotto 3 (immobile sito nel Comune di Pontremoli) andato deserto.

Con le premesse di cui sopra, così come previsto anche dai punti "F" e "G" del Decreto di Omologa del Concordato, lo scrivente ha provveduto a richiedere l'autorizzazione agli organi della procedura per porre contestualmente in vendita sia l'immobile di cui al **Lotto 3** (immobile sito nel Comune di Pontremoli) - sesto esperimento di vendita, con prezzo ribassato del 25% rispetto al precedente incanto, prezzo base d'asta di **Euro 33.283,00** e offerta minima ammissibile pari **euro 24.963,00** pari al 75% del prezzo base d'asta, sia il compendio immobiliare di via Catagnina a Massa, che verrà denominato **Lotto 4**, prezzo base d'asta di **Euro 4.000.000,00** corrispondente al valore di stima espresso dal C.T.U. **Arch. Luca Martini** e offerta minima ammissibile pari **euro 3.000.000,00** pari al 75% del prezzo base d'asta, come da allegato Avviso di vendita (Allegato n. 11). Nel caso l'asta, ora prevista per il **18/11/2022**, dovesse andare deserta, si procederà con ulteriori incanti, adottando sempre le medesime modalità di vendita ma con prezzi ribassati del 25% rispetto al precedente incanto.

3. Aggiornamenti situazione procedura.

Il Liquidatore sta procedendo con l'attività di liquidazione prevista nel piano Concordatario e provvederà, nel prosieguo, a predisporre un ulteriore piano di riparto.

Lo scrivente,

PRECISATO

che, in data **22/07/2022** con informativa **N. 31** (*Allegato N. 12*), lo scrivente notiziava di quanto sopra specificato il Commissario Giudiziale ed i membri del Comitato dei Creditori, al fine di ottenere l'autorizzazione ai sensi anche di quanto disposto del Decreto di Omologa del Concordato;

- che, relativamente all'Informativa **N. 31**, all'unanimità, il Commissario Giudiziale e tutti i membri del Comitato dei Creditori (*Allegato N. 13*), autorizzavano (ultima comunicazione pervenuta in data **02/08/2022**) il sottoscritto a procedere a tal riguardo;

TUTTO CIO' PREMESSO E PRECISATO

INFORMA

che lo scrivente Liquidatore Giudiziale, una volta ottenuta la presa d'atto dalla S.V. Ill.ma, provvederà con quanto previsto al punto 1 (sottopunti a), b) e c)) ed alla messa in vendita degli immobili, di cui al punto 2.

Con osservanza.

Massa li, 04/08/2022

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Federico Santangeletta

Allegati:

1. PEC 17/05/2022 Manifestazione di interesse
2. Elaborato peritale CTU Arch. Luca Martini datata 05/03/2014;
3. Relazione aggiornamento conformità urbanistiche - 10/06/2016;
4. Relazione aggiornamento catastale immobili - 12/12/2017
5. PEC 13/6/2022 Arch. Martini via Catagnina;
6. Offerta
7. Offerta
8. Offerta
9. Mail 29/06/2022 segnalazione sinistro Via Catagnina;
10. Relazione CTU Arch. Luca Martini datata 01/07/2022-Mail del 12/07/2022;
11. Bozza avviso di vendita;
12. Informativa n.31 al Comitato dei creditori
13. Verbale di votazione

Depositato in Cancelleria il

30/08/2022

IL CANCELLIERE

Dott. Raffaele PEPE

Raffaele Pepe

*1.16 gli atti
Il Giudice Delegato
Roma, 10.08.2022 Dott. Federico Santangeletta*